







## Caluire-et-Cuire - Duplex de 196m<sup>2</sup> avec vue sur le Rhône



Situé à Caluire-et-Cuire, ce duplex de caractère d'environ 196 m<sup>2</sup>, entièrement rénové et agrémenté d'un studio indépendant, offre un cadre de vie privilégié au bord des quais du Rhône, à seulement quelques minutes du centre de Lyon. Le niveau principal accueille une spacieuse pièce de vie, sublimée par de superbes voûtes en pierre, qui lui confèrent un charme unique. Cet espace convivial est prolongé par une cuisine ouverte. Ce niveau comprend également une chambre avec dressing et salle d'eau privative, ainsi qu'une buanderie. La partie basse, ouverte sur les quais, dessert un espace nuit composé de deux chambres et d'une salle d'eau, offrant un agencement idéal pour une vie de famille confortable. Un studio indépendant complète ce bien. Il se compose d'un séjour avec coin cuisine, d'une chambre et d'une salle d'eau. Cet espace offre de nombreuses possibilités d'aménagement, que ce soit pour accueillir des proches ou générer un revenu locatif complémentaire. Une place de stationnement située devant l'appartement, sur les quais, vient parfaire les prestations de ce bien au charme singulier.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1520 à 2130 euros (année 2025).

### CARACTERISTIQUES

-  Rez-de-chaussée
-  5 pièces
-  3 salles
-  Surface de 196 m<sup>2</sup>
-  4 chambres
-  1 stationnement

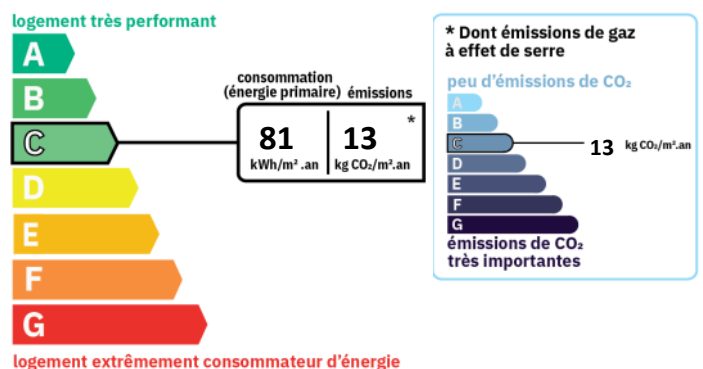
### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

- Exposition : **Sud-est**
- Construit en : **1890**
- Vitrage : **Double**
- Huisseries : **PVC**
- Rez-de-chaussée : **Oui**

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

- Dressings : **1**
- Cuisine : **OUVERTE**
- Salles d'eau : **3**
- Chauffage : **INDIVIDUEL/GAZ**

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



### INFORMATIONS FINANCIERES

- Prix de vente : **699 000 €**
- Honoraires à charge : **du vendeur**

### COPROPRIETE

- Statut : **Soumis au statut de la copropriété**
- Copropriété de : **55 lots**
- Charges courantes : **1 977 €/an en moyenne**
- Procédure en cours : **Non**

